

I. Tätigkeitsbericht 2007

1. Allgemeines

Das Jahr 2007 war das bisher erfolgreichste Jahr seit Gründung des Zweckverbandes zum 1.1.2000.

Damit hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in der Bundesrepublik auch deutlich in den Zahlen Grundstücksvergaben, Verkäufe und Optionen des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm niedergeschlagen.

Bei den Grundstücksvergaben ist gegenüber 2006 nahezu eine Verdoppelung der Anzahl zu vermelden. Aber auch im Bereich der Grundstücksverkäufe lässt sich eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr feststellen (2006 ca. 2.86 ha, 2007 ca. 3.57 ha).

Erfreulich ist auch, dass die mit den Nachbargemeinden Dornstadt und Blaustein begonnene Kooperation auf dem Gebiet der Grundstücksvermarktung verlängert wurde und mit Nersingen und jetzt auch Elchingen zwei weitere Gemeinden hinzukamen. Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm kooperiert nunmehr schon mit vier der an seinen Gemarkungsgrenzen anliegenden Gemeinden.

Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm kann mit den kooperierenden Gemeinden Blaustein, Dornstadt, Elchingen und Nersingen damit der Wirtschaft eine Fläche von 1.130.776 qm anbieten. Auf das Verbandsgebiet selbst entfallen 786 000 qm (Anlage 1).

2. Gewerbeansiedlung – Interessentenbetreuung (Anlage 2)

Die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken hat im Jahre 2007 den bisher höchsten Stand seit Bestehen des Verbandes erreicht. Bei den Grundstücksvergaben hat sich die Zahl gegenüber 2006 fast verdoppelt (2006 – 11, 2007 – 21). Eine Steigerung von 6 im Jahre 2006 auf 10 im Jahre 2007 gab es auch bei den Optionen.

a) Vergaben

An 21 Betriebe wurden Gewerbe- und Industrieflächen im Gesamtumfang von 95.242 m² vergeben zur Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung im Verbandsgebiet.

b) Verkäufe

Durch notariellen Kaufvertrag konnten an 20 Betriebe Grundstücke in einer Größe von insgesamt 62 304 m² veräußert werden.

Dadurch trug der Verband zur Sicherung von ca. 1308.Arbeitsplätzen bei.

c) Optionen

Es wurden Optionen für Erweiterungsflächen an 9 Firmen mit insgesamt 34 770 m² eingeräumt.

d) Reservierungen

27 Grundstücke wurden für eventuelle Ansiedlungen und Verlagerungen der jeweils anfragenden Unternehmen reserviert.

e) Vormerkungen

Insgesamt wurden 75 Grundstücksvormerkungen für den Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm entgegengenommen.

f) Vermarktung Gewerbegebiete der kooperierenden Gemeinden

In den mit dem Stadtentwicklungsverband kooperierenden Gemeinde Blaustein, Dornstadt, Nersingen und seit Beginn des Jahres 2008 auch der Gemeinde Elchingen stehen zusätzlich zu den Flächen des Verbandes rund 344 776 m² gewerbliche Bauflächen zur Verfügung (Anlage 3).

3. Gewerbeflächenbörse: Vermittlung privater, gewerblicher Objekte

Die Objektbörse ist nach wie vor ein vom Sun mit Nachdruck betriebenes Instrument zur Vermeidung von Gewerbeflächenbrachen. An der erheblichen Reduzierung (rd. 20 v.H.) der in die Objektbörse eingestellten Immobilien lässt sich die gute Konjunkturlage ebenfalls ablesen (Anlage 4).

a) Anzahl der Objekte

In der vom SUN betriebenen Immobilien-Objektbörse befanden sich im Jahr 2007 165 Objekte mit Stand 31.12.2007 aus privater/ gewerblicher Hand. Damit ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 40 Objekte.

b) Analyse der verfügbaren Flächen

Aus der beiliegenden Statistik (Anlage 5) können die dem SUN gemeldeten Leerstände entnommen werden. Wie schon in den Vorjahren, kann aus einem vielfältigen Angebot der unterschiedlichsten Flächen auf die Bedürfnisse der Unternehmen eingegangen werden.

c) Vergleich mit dem Vorjahr

Gegenüber dem Vorjahr hat sich eine um 6,6 % verminderte Anzahl an Objektanfragen ergeben (Anlage 6). Dies rührt zum einen von der verminderten Anzahl der eingestellten Objekte, zum anderen deutet dies auch auf einen funktionierenden, außerhalb der Stadt laufenden privaten gewerblichen Immobilienmarkt hin.

d) Konkrete Vermittlungen

2007 kam in mindestens 15 (Vorjahr 16) Fällen der Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages nachweislich durch Vermittlung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/Neu-Ulm zustande (Anlage 7).

4. Begonnene Bauvorhaben

- a) **Science Park II**
PEG für Firma Photonics
- b) **Edison-Allee**
Kottmann GmbH Ingenieurbüro für Bauwesen
Ärztelhaus von Scherr und Klimke
- c) **Gewerbegebiet Ulm-Nord**
M. Walz GmbH u.Co.KG
- d) **Industriegebiet Ulm-Donautal**
- e) **Hörvelsinger Weg**
Fett und Partner Patentanwälte
- f) **Auf den Aulen**
Fa. Dörr
- g) **Gewerbegebiet Otto-Renner-Str. Schwaighofen**
Fa. Hempel
Fa. Gaydan – Gnann
Fa. Gummi Welz
- h) **Gewerbegebiet Ulm-Einsingen**
Zwick Roell AG und Fa. Mack GmbH u.Co.KG
- i) **Gewerbegebiet Burlafingen Nord-Maybachstr.**
Firma Frank
- j) **Gewerbegebiet Nelson-Areal**
Firma Dallmayr

5. Bestandspflege – Betriebsbesuche

Neben den Betriebsbesuchen und Gesprächen der beiden Verbandsvorsitzenden, über die regelmäßig in der Tagespresse berichtet wurde, hatten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SUN-Kernteam neben den täglichen Arbeitsgesprächen mit den Firmenvertretern rund 58 persönliche Kontakte bei den Betrieben im Rahmen der Bestandspflege.

6. Öffentlichkeitsarbeit – Marketingaktivitäten

a) Messen und Veranstaltungen

Gemeinsam mit weiteren Mitausstellern präsentierte sich der Stadtentwicklungsverband auf einem neu gestalteten Messestand unter

dem Dach der Innovationsregion Ulm auf der Expo Real in München, der wichtigsten Gewerbeimmobilienmesse in Deutschland. Dargestellt wurde die Attraktivität der Wirtschaftsregion Ulm/Neu-Ulm für potentielle Investoren und Projektentwickler. 2007 wurde zum ersten Mal gemeinsam mit den anderen Städten und Regionen ein baden-württembergischer Landesempfang mit MP Oettinger durchgeführt.

Des Weiteren war der SUN auf dem Unternehmertag des Verbandes der mittelständischen Wirtschaft in der Donauhalle in Ulm vertreten. Der Unternehmertag auf dem Messegelände dient als Kommunikationsplattform für die regionale Wirtschaft.

Oberbürgermeister Noerenberg besuchte als stellvertretender Verbandsvorsitzender die Ulmer und Neu-Ulmer Firmen auf der Cebit.

b) Imagebroschüren/Kompetenzfelder

Im Januar 2007 wurde vom Stadtentwicklungsverband zum ersten Male ein Büroflächenbericht für den Wirtschaftsstandort Ulm/Neu-Ulm herausgegeben. Er gibt einen Überblick über Angebot und Nachfrage bei Büroflächen sowie das Mietniveau und aktuelle Projekte. Der Büroflächenbericht wurde von den Marktakteuren sehr positiv aufgenommen.

Für den Standort Edison Allee wurde eine Standortbroschüre als Online-Version erarbeitet.

Gemeinsam mit der Innovationsregion Ulm wurden die Kompetenzfelder der Region von der Prognos AG untersucht um zukunftsweisende Entwicklungspotenziale aufzuzeigen.

In einer gemeinsamen Klausurtagung der Städte Ulm/Neu-Ulm wurde die Studie vorgestellt.

c) Zusammenarbeit mit der bw-i/ Dänemark/Südschwedenprojekt

Der SUN besuchte im Jahre 2006 sechs an unserer Region interessierte Unternehmen in Dänemark und präsentierte unseren Wirtschaftsstandort sowie potenzielle Kooperationsmöglichkeiten mit ansässigen Unternehmen.

Auch 2007 besuchten uns drei dänische Firmen. Der Stadtentwicklungsverband organisierte 15 Firmenbesuche für die ausländischen Gäste.

Zusätzlich wurden an unserer Region interessierte Unternehmen aus Südschweden über unseren Wirtschaftsstandort informiert. Wir werden ihnen interessante Informationen aus unserer Region in regelmäßigen Abständen zukommen lassen.

d) Internetauftritt

In Zusammenarbeit mit der FH Neu-Ulm wurde die Objektbörse im Internetauftritt deutlich verbessert. Es werden nun die Objekte über Google-Map im Stadtplan angezeigt. Weiterhin wurde die Objektbörse in Richtung einer E-Government-Lösung entwickelt, die so Interessenten ermöglicht, alle relevanten Informationen selbständig und zu jeder Zeit abzurufen.

e) Unternehmerinnen

Vom Land Baden-Württemberg geht die Initiative aus, Unternehmerinnen stärker in das öffentliche Interesse zu stellen, da sie ein erhebliches Potential innerhalb der deutschen Wirtschaft darstellen. Als Kommunikationsplattform für Unternehmerinnen fanden in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und der IHK Ulm zum vierten Mal die Unternehmerinnengespräche im Café JAM am Münsterplatz unter dem Motto „Chancen – Wachstum - Innovationen“ statt. Die Hauptreferentin Sabine Asgodom mit dem Thema „No Risk – No Hope . Werden Sie Managerin Ihres Erfolges“ ermutigte das Publikum und fand großen Zuspruch. Die jährliche Veranstaltung wird 2008 fortgesetzt.

f) Frauen + Technik = Zukunft / Schülerwettbewerb

Gemeinsam mit der Universität Ulm, der Hochschule, der Agentur für Arbeit und dem Frauenbüro der Stadt Ulm wurde eine Veranstaltung im Rahmen der Frauenwirtschaftstage durchgeführt. Frauen aus technischen Berufen von der Busfahrerin bis zur Tiefbauingenieurin standen zum Gespräch bereit. Jeder konnte sich persönlich informieren.

Zusätzlich erfolgte die Prämierung der Wettbewerbsbeiträge des vom SUN ausge-lobten Schülerwettbewerbs zum Thema: Working in the year 2030 in Ulm/Neu-Ulm - Arbeitswelten heute und morgen.

g) Finanzierung von Mikrounternehmen

Aufgrund der stetig steigenden Bedeutung von Mikrounternehmen (Mitarbeiter < 10 und Umsatz oder Bilanzsumme < 2 Mio. €) für das regionale Wirtschaftswachstum und für die Schaffung von Arbeitsplätzen soll deren aktuelle Finanzierungssituation in verschiedenen Städte erhoben werden, um eine authentische Datengrundlage für entsprechende Entwicklungsprozesse in unserer Region Ulm/Neu-Ulm zu generieren.

Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm unterstützt daher eine wissenschaftliche Studie der Universität Rostock und der HNU.

Um eine breite Datenbasis zu erhalten, wurde eine Stichprobe aus allen Mikrounternehmen in Ulm/Neu-Ulm gezogen. Zusätzlich wurden die Mitglieder des deutschen Städtetags nach ihren Aktivitäten befragt, um ein Benchmarking erstellen zu können. Die Ergebnisse werden Ende 2008 bzw. Anfang 2009 der Verbandsversammlung vorgestellt.

h) Migrantenökonomie

In Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (ifex), der Universität Ulm und der IHK Ulm wird der selbstorganisierte ADUV Unternehmerverband Alb-Donau e.V. insbesondere in seinem Bestreben Unternehmern mit Migrationshintergrund zu qualifizieren und besser zu integrieren unterstützt.

7. Bürgerschaftliches Engagement als Wettbewerbsvorteil für Unternehmen

In Zusammenarbeit mit der Strategischen Sozialplanung wurde eine Informationsveranstaltung zum Thema Bürgerschaftliches Engagement für Unternehmen angeboten. Mit Unterstützung der HNU werden die Möglichkeiten und Chancen des Engagements für interessierte Unternehmen aufgezeigt und begleitet.

8. Unternehmen im Dialog

Die vom Stadtentwicklungsverband konzipierte Veranstaltungsreihe unter Mitinitiative der Agentur für Arbeit, der TFU GmbH, dem Forum für Existenzgründerinnen und Unternehmerinnen sowie von Dieter Strzempek möchte den Dialog der Unternehmer untereinander stärken. Neben dem Erfahrungsaustausch steht das Kennenlernen der regionalen Unternehmen im Vordergrund. Persönliche Erfolgswege der Firmenleitung und der selbstkritische Umgang mit Krisen können wichtige Impulse für die eigenen Unternehmensstrategie geben. Zielgruppe sind Unternehmen, die bereits die Gründungsphase hinter sich gelassen haben und einige Jahre am Markt sind. Die erste Veranstaltung fand erfolgreich bei der Dr. Karl Höhn GmbH statt.

9. Anlaufstelle für Existenzgründer

Neben den Beratungen für Existenzgründer über die Möglichkeiten in unserer Wirtschaftsregion, sowie den diversen Anlaufstellen unterstützten wir das Forum für Existenzgründerinnen.

Der 2 - 3 mal im Jahr stattfindende Erfahrungsaustausch Existenzgründung mit Kammern, Hochschulen, Banken, AA ermöglichte einen regen Informationsaustausch in unserer Region. Zusätzlich haben wir die Finanzämter Ulm und Neu-Ulm 2007 mit einbezogen.

Neben Themen zur Gründerregion Ulm/Neu-Ulm, freuen wir uns über konkrete Rückmeldungen von GründerInnen, die von ihren positiven wie negativen Erfahrungen während des Gründungsprozesses in unserer Region berichten.

Zusammen mit dem Institut für Freie Berufe, Erlangen, wurden regelmäßig stattfindende Existenzgründungsberatungstermine für Freiberufler in den Räumen der TFU organisiert.

10. Planerische Aktivitäten

11. SUN 8 Jahre 2000 - 2007

a) Entwicklung der Grundstücksvergaben

Wie schon eingangs angeführt wurde, war 2007 das bisher stärkste Jahr im Stadtentwicklungsverband. Sowohl bei den Vergaben (21) wie auch bei den Optionen (10) wurden die Zahlen der vergangenen Jahre zum Teil deutlich übertroffen.

Demgegenüber bestätigt die Anzahl der tatsächlich verkauften Grundstücke (20), dass die Firmen die Grundstücksangebote auch annehmen.

Es ist nach wie vor für den Wirtschaftsstandort Ulm/Neu-Ulm von großer Bedeutung, auch zukünftig ein attraktives Angebot an Gewerbebauland vorzuhalten, um den Unternehmen auch weiterhin die Möglichkeit zu bieten, sich aus einem breiten Spektrum an geeigneten Grundstücken den für ihr Unternehmen passenden Platz zu suchen, um sich entweder zu erweitern, sich zu verlagern oder neu anzusiedeln.

In den vergangenen 8 Jahren wurden rund 59,2 ha Gewerbeflächen veräußert. Dadurch konnten die Städte Ulm und Neu-Ulm mit dazu beitragen, dass ca. 9300 Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden konnten.

b) Entwicklung der Gewerbeflächenbörse

Seit dem Jahre 2004 (Höchststand mit 228 Objekten) nimmt die Zahl der eingestellten Objekte auf nunmehr 165 Angebote kontinuierlich ab. Das bedeutet auch unter Berücksichtigung der Verringerung der Objektanfragen um 6,6 % gegenüber dem Vorjahr, dass die Anzahl

der privaten Objekte, die dem gewerblichen Markt zur Verfügung stehen, rückläufig ist. Dennoch arbeitet der Stadtentwicklungsverband weiterhin mit aller Kraft – nicht zuletzt durch ein wesentlich verbessertes Internetangebot ab 2008 – daran, dass mit Hilfe der Objektbörse möglichst schnell ein geeignetes gewerbliches Immobilienobjekt eine neue Verwendung findet, der Neufächenverbrauch minimiert und Gewerbebrachen vermieden werden können .

Anlage 1



SUN Flächenbilanz zum 01.01.2008

Gewerbeflächen Ulm/Neu-Ulm

ehemaliger Flugplatz Schwaighofen	4,4 ha	80,- 105,- entlang der Europastraße. 40,- für privaten Pflanzstreifen
Ulm-Nord/GVZ	25 ha	80,-
Einsingen	2,5 ha	55 bzw. 90,- für EH
Donautal	22 ha derzeit sofort verfügbar 1,6 ha	40 – 70,- zus. ist mit 40,- Euro/m ² Auffüllkosten zu rechnen
Pfuhler Ried Nord	2,6 ha	75,- 40,- für priv. Pflanzstr.
Burlafingen-Nord	0,6 ha	70,-
Burlafingen-Südost	2,0 ha	70,-
Ulm/Neu-Ulm	zus.: 786.000 m²	